



Panoptikon Gözü Altında Kira Kontrolü: Görünürlük ve Denetimin Kiracı-Ev Sahibi İlişkilerine Etkisi

◆◆◆

Rent Control Under the Eyes of the Panopticon: The Impact of Visibility and Control on Tenant-Landlord Relations

Hakan ERYÜZLÜ*
Durmuş BAYSAL**
Birol ERKAN***
Nazif ÇALIŞ****

doi https://doi.org/10.25204/iktisad.1737544

Öz

Makale Bilgileri

Makale Türü:

Araştırma
Makalesi

Geliş Tarihi:

08.07.2025

Kabul Tarihi:

04.10.2025

© 2025 İKTİSAD

Tüm hakları
saklıdır.



Bu çalışma, Michel Foucault'nun Panoptikon metaforu çerçevesinde kira kontrolü politikalarının ekonomik ve sosyal etkilerini incelemeyi amaçlamaktadır. Yöntem olarak literatür taraması ve nicel ikincil veri analizi kullanılmış olup 2010-2025 yılları arası OECD'nin 2015 bazlı (2015=100) kira artış endeksi ile Türkiye'deki kira artış oranı, enflasyon ve asgari ücret verileri karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Çalışmada gözetim, disiplin ve görünürlüğün kiracı-ev sahibi ilişkileri üzerindeki etkileri tartışılmıştır. Araştırma kapsamında Panoptikon'un kavramsal çerçevesi kira kontrolü politikalarına uyarlanmıştır. Panoptikon'un sürekli gözetim prensibinin, kira kontrolü mekanizmalarıyla benzerlik gösterdiği ortaya konulmuştur. Ayrıca, kiracıların teknolojik araçları kullanarak bilgi asimetrisini kısmen dengelediği tespit edilmiştir. Bununla birlikte, kira kontrolü politikalarının ekonomik eşitsizlikleri azaltma potansiyeline rağmen, konut arzında azalma gibi uzun vadeli olumsuz etkiler doğurabileceği de vurgulanmıştır. Sonuç olarak, teknolojinin sağladığı görünürlük, daha adil bir konut piyasasının oluşumuna katkı sağlayabilir. Ancak, bu süreçte etik ve mahremiyet sorunları dikkate alınarak dengeli ve sürdürülebilir politikalar geliştirilmesi önem taşımaktadır.

Anahtar Kelimeler: Bilgi asimetrisi, kira kontrolü, konut piyasası, panoptikon.

Abstract

Article Info

Paper Type:

Research Paper

Received:

08.07.2025

Accepted:

04.10.2025

© 2025 JEBUPOR

All rights
reserved.



This study aims to examine the economic and social effects of rent control policies within the framework of Michel Foucault's Panopticon metaphor. The study employed a literature review and quantitative secondary data analysis as its primary method, combined with a comparative analysis of the OECD's 2015-based (2015=100) rent increase index was analysed comparatively with the rent increase rate, inflation and minimum wage data between 2010 and 2025 in Türkiye. The effects of surveillance, discipline and visibility on tenant-landlord relations were analysed in the study. Within the scope of the research, the conceptual framework of the Panopticon was adapted to rent control policies. It was revealed that the constant surveillance principle of the Panopticon was similar to rent control mechanisms. In addition, it was found that tenants were able to partially mitigate information asymmetry by using technological tools. However, the study emphasizes that while rent control policies may reduce economic inequalities, they can also create long-term negative effects, such as a decline in housing supply. As a result, the visibility provided by technology can contribute to the development of a more equitable housing market. However, it is important to develop balanced and sustainable policies by taking ethical and privacy issues into account in this process.

Keywords: Information asymmetry, rent control, housing market, panopticon.

Atıf / to Cite (APA): Eryüzü, H., Baysal, D., Erkan, B. ve Çalış, N. (2025). Panoptikon gözü altında kira kontrolü: Görünürlük ve denetimin kiracı-ev sahibi ilişkilerine etkisi. *İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi*, 10(28), 812-827. <https://doi.org/10.25204/iktisad.1737544>

*ORCID Doç. Dr., İskenderun Teknik Üniversitesi, Ekonomi Bölümü, hakan.eryuzlu@iste.edu.tr

**ORCID Doktora Öğrencisi, İskenderun Teknik Üniversitesi, Ekonomi ve Finans ABD, durmus.baysal@iste.edu.tr

***ORCID Prof. Dr., İskenderun Teknik Üniversitesi, Ekonomi Bölümü, birol.erkana@iste.edu.tr

****ORCID Prof. Dr., İskenderun Teknik Üniversitesi, Ekonomi Bölümü, nazif.calis@iste.edu.tr

Extended Abstract

Introduction and Research Questions & Purpose:

Michel Foucault's theory of the surveillance society, inspired by Jeremy Bentham's Panopticon prison model, explains how individuals in modern society discipline their own behaviour due to the possibility of being under constant surveillance. According to Foucault, this invisible surveillance mechanism causes individuals to regulate their own behaviour without the need for external intervention. Based on this theoretical framework, the research question of this study is whether the Panopticon metaphor in economic life can prevent the conflicting behaviours of supply and demand sides without disrupting market freedom. The Turkish rental market, which has experienced imbalances due to rising inflation in recent years, has been selected as the field of study.

When the Panopticon metaphor and technological developments are considered together, the behaviours of the parties in the rental market can become more transparent and controllable. Thanks to digital infrastructures such as e-government, information about properties and parties can be collected in central systems, creating a kind of digital surveillance system. This system can reduce information asymmetry by making tenants and landlords more willing to disclose their own information.

In line with the above explanations, this study aims to offer a new perspective to the literature by examining the relationship between the Panopticon and rent control. Thus, it can provide important insights to both policymakers and society regarding power dynamics, information asymmetry, and the effects of technology in the housing market.

Literature Review and Methodology:

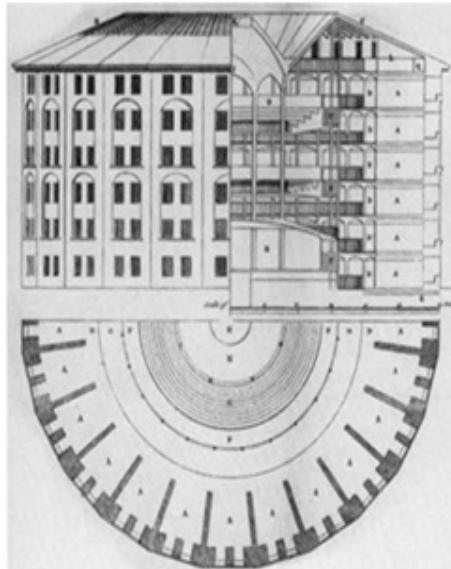
During the research process, no study was encountered that directly addressed the relationship between the Panopticon model and rent control policies; this is because the concept of Panopticon is generally addressed within the framework of sociology, philosophy, and surveillance theories. In this context, the study aims to present a unique approach that examines the effects of the Panopticon on individual behaviour by adapting it to an economic field—specifically the rental market—and to fill the conceptual gap in the relevant literature. Literature review and quantitative secondary data analysis were used as methods; subsequently, the rental increase rate, inflation rate, and minimum wage increase rate between 2010 and 2025 were evaluated through numerical data and sample tables. To ensure that the comparison is based on a meaningful and consistent foundation, the rent increase index (2015=100) established worldwide by the OECD, which takes 2015 as the base year, was used. In line with this approach, Turkey's inflation and minimum wage data were also re-indexed using 2015 as the base year and recalculated so that both variables would be 2015=100. This allowed for the evaluation of three different economic indicators using the same reference year, enabling a comparative analysis of time-dependent relative changes. Analytical conclusions were drawn based on the findings, and recommendations were included in the conclusion section.

Results and Conclusions:

The findings of the study show that rent increases in Turkey have reached the highest levels worldwide since 2017 and that speculative and political factors are behind these increases. It has been determined that low-income households have been negatively affected by this situation, but there is no serious shortage in housing supply. In this context, a centralized, transparent, and digitally monitored rent control system based on the e-Government infrastructure is proposed within the framework of the Panopticon metaphor. This model aims to ensure market discipline through oversight, reduce information asymmetry, balance the power between market actors, and promote social justice by limiting rent increases. Furthermore, it is emphasized that making the system mandatory could prevent speculative movements, enable local governments to increase their control over the market and generate revenue, and create a more equitable housing market.

1. Giriş

Modern toplumun gözetim mekanizmalarını açıklamak için kullanılan ve günümüzde de geçerliliğini koruyan gözetim kavramını, sosyal bir teori olarak ilk kez ortaya atan kişi Michel Foucault'dur. Model bireylerin sürekli izlenme ihtimali altında kendi davranışlarını düzenlemelerine dayanır. Foucault, Jeremy Bentham'ın 1785 yılında tasarladığı hapisane modeli olarak bilinen "Panoptikon" inşa modelini, düşüncesini açıklarken referans olarak kullanmıştır (Manokha, 2018). Panoptikon, merkezde bir gözetleme kulesi ve etrafında halka şeklinde dizilmiş hücrelerden oluşan hapisane yapısıdır. Bu model, mahkumların her an izlenme ihtimali altında olduklarını düşünerek kendi davranışlarını disipline etmelerini sağlamak amacıyla tasarlanmıştır (Watkins, 2007). Foucault, Panoptikon'u yalnızca hapishanelerle sınırlı bir model (Şekil 1) olarak görmez; onu modern toplumda bireylerin davranışlarını düzenlemek için kullanılan yaygın bir kontrol mekanizması olarak yorumlar. Bu modele göre, bireyler sürekli izlenme olasılığı altında kendi kendilerini denetler ve disipline ederler. Böylece gözetim, doğrudan bir müdahaleye gerek kalmadan bireylerin davranışlarını şekillendiren bir güç haline gelir (Uncu, 2020). Bu bağlamda şu soru araştırmanın temel sorusu olarak belirlenmiştir: Ekonomik hayatta piyasa serbestliğini bozmadan, arz ve talep taraflarının aykırı davranışlarını engelleyebilecek bir Panoptikon metaforu oluşturulabilir mi? İncelenecek sektör olarak da özellikle son beş yıl içerisinde enflasyonun da artması sonucu sorunlar yaşanan kira piyasası seçilmiştir.



Şekil 1. Foucault'un Panoptikon Modeli

Türkiye'de kira piyasasında fiyatların artışından kiracılar şikâyet ederken mal sahipleri enflasyon karşısında yeteri kadar artış yapamamaktan şikâyet etmektedir (Demir, 2024: 657, 658). Hatta büyükşehirlerde bazı ev sahipleri bu sebeple evlerinin boş kalmasını göze alarak konutlarını kiralık olarak vermekten vazgeçmişlerdir (Akman, 2024).

Genel olarak kiralık konut piyasasında yaşanan son gelişmeler/sorunlar aşağıdaki özetlenmiştir;

- Yüksek enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar, gayrimenkul piyasasını doğrudan etkilemektedir (Ekoyapı, 2024). Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verilerine göre, konut fiyat endeksindeki artış, enflasyon oranının üzerinde seyretmektedir (Demirgil vd., 2024: 345). Ayrıca Türkiye'de kira fiyatlarının kısa ve uzun vadede en belirleyici değişkeninin konut fiyat endeksi olduğu yapılan analizlerle ortaya konulmuştur (Alp, 2019: 94).
- Özellikle 6 Şubat depremleri sonrası, İç ve dış göç hareketleri, büyükşehirler başta olmak üzere konut talebini artırmıştır. Nüfus yoğunluğunun belirli şehirlerde artması, kira fiyatlarını yukarı yönlü etkilemektedir (Bahçeşehir Üniversitesi BETAM, 2025).

- Faiz oranlarındaki yükselme konut satışını düşürmüş, satılan konutların çoğunluğu barınma ihtiyacı dışında yatırım amaçlı satışlardan oluşmuştur (Şanlı ve Peker, 2023: 37, 41).
- Kentsel dönüşüm süreçlerinin yavaş ilerlemesi ve yeni konut arzının talebi karşılayamaması, kira artışlarını tetiklemektedir (Ekoyapı, 2024). Ayrıca, mevcut konut stokunun kalite ve nicelik açısından yetersizliği de önemli bir faktördür (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2018).
- Kira artış oranlarının kontrolüne yönelik yasal düzenlemelerin etkin uygulanamaması, piyasa dengesizliklerini artırmaktadır. Bu durum, kiracı-mal sahibi ilişkilerinde sorunlara yol açmaktadır (Demir, 2024: 661-662).
- Konutun bir yatırım aracı olarak görülmesi ve spekülasyon hareketleri, kira fiyatlarını olumsuz etkilemektedir (Alp, 2019: 95; Akalın, 2024: 86).

Bu tip piyasa bozulması durumunda devlet tarafından sıkı kira kontrolleri yapılması dünya tarihinde sıkça rastlanan durumdur. Yine bilinmektedir ki kiralık konut piyasası yüksek talep esnekliğine sahip bir piyasadır (Uğurlar ve Özelçi Eceral, 2017). Kira kontrolü veya denetimi, kiralardaki yüksek artışların önüne geçmek amacıyla devlet tarafından alınan yasal ve hukuki önlemlerle kiralara belirli sınırlar içinde tutulması ya da sabitlenmesidir. Yüksek enflasyon ve buna bağlı olarak kiralık konut stokunda eksiklik yaşandığında yasal sınırlandırmalar, kiracı hane halklarını korumayı hedefleyen kısa vadeli bir politika olarak uygulanmaktadır (Şahin, 2005: 217). Fakat düzenlemeler beraberinde piyasada aksaklıkların ortaya çıkmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle gelişmiş Avrupa ülkelerinde, kiralık konut sistemleri içinde hem sosyal kiralık konutlar hem de özel kiralık konutların üretimi birlikte yer almaktadır (Uğurlar ve Özelçi Eceral, 2017: 54).

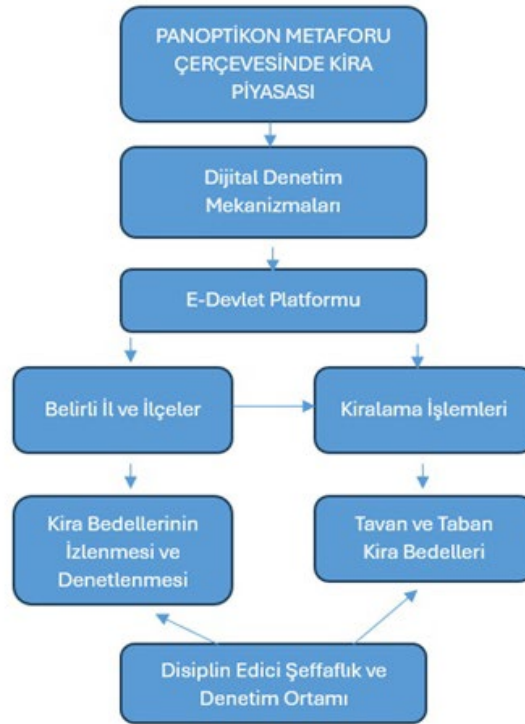
Avrupa ülkeleri arasında kiracılık hakları ve ev sahiplerinin mülkiyet üzerindeki tasarruf yetkileri farklılıklar göstermektedir. İngiltere, en kısa süreli ve ev sahipleri lehine olan kiralama düzenlemesine sahipken; Finlandiya, Almanya, İsveç, İsviçre ve Hollanda gibi ülkelerde kiracılık süresi belirsizdir ve mülkün geri alınması yalnızca belirli koşullar altında mümkündür. Avrupa'nın büyük bölümünde, İngiltere hariç, kiracıların mülk satışına itiraz etme hakkı bulunmaktadır. Almanya, Hollanda ve Belçika'da kiralık konutun satışı kiracının haklarını etkilemezken; Danimarka'da ise kiralık konutlar genellikle sabit kullanım biçimine sahip olduğundan bireysel satışa kapalıdır. Benzer şekilde, ABD'de özellikle San Francisco gibi şehirlerde de kiralık konut satışına sınırlamalar getirilmiştir. Bu tür düzenlemelerin temel amacı, erişilebilir kiralık konut stokunu korumak ve yasal sınırlandırmalar yoluyla mevcut kiracıların konut maliyetlerini sınırlı tutmaktır (Uğurlar ve Özelçi Eceral, 2017: 65-66).

Türkiye'de ise kira kontrolü, konut piyasasındaki dengesizlikleri gidermek amacıyla ilk uygulaması 1940 yılında başlayan bir hükümet politikasıdır. Bu politikalar kapsamında Türkiye'de kira dengesizliklerine müdahale amacıyla kira bedelleri dondurulmuş, yasal yaptırımlar uygulanmış ve muhtelif zamanlarda kanuni düzenlemelere gidilmiştir. Bu müdahaleler, ağırlaşan ekonomik koşullar karşısında kira bedellerinin makul bir düzeyde tutulmasını amaçlamakla birlikte, çoğu zaman ev sahipleri ile kiracılar arasında sosyal huzursuzluklara yol açmıştır (Bulut, 2020: 2631, 2650). Ancak kira kontrolü, yalnızca ekonomik bir düzenleme olarak değil, aynı zamanda bireylerin davranışlarını yönlendiren ve toplumsal normları şekillendiren bir mekanizma olarak da değerlendirilebilir.

Kira kontrolü, doğrudan cezai yaptırımlarla desteklenmese de hem ev sahipleri hem de kiracılar üzerinde dolaylı bir baskı yaratır. Ev sahipleri, belirlenen kira sınırlarını aşmamaları gerektiğini bilir; aksi takdirde yasal yaptırımlarla karşılaşabilirler. Kiracılar ise bu sınırlar dahilinde hareket ederek konut piyasasında daha adil koşullara erişebileceklerini düşünür. Bu durum, tarafların kendi davranışlarını düzenlemelerine neden olur ve kira kontrolü politikalarının etkili bir şekilde işlemlerini sağlar (C&B Hukuk, 2025).

Bu bağlamda Panoptikon'un temel prensibi de görünürlüğün denetimi beraberinde getirmesidir. Sürekli izlenme hissi, bireyleri disipline eder ve itaatkâr hale getirir (Sabahçı, 2023). Acaba kira

piyasasında da benzer bir dinamik yapı gözlemlenebilir mi? Söz gelimi bu piyasa içerisindeki taraflar, sürekli bir gözetim mekanizması dahilinde, kendilerindeki gizli bilgileri açığa çıkararak asimetrik bilgi sorunu ya da aşırı fiyatlandırma gibi piyasa bozucu girişimlerden kaçınabilirler mi? Eğer sürekli izlenme psikolojisi işe yararsa, kira piyasasının tam rekabet şartlarına yaklaşacağı ve piyasa etkinliğinin artacağı beklenebilir. Özellikle büyük şehirlerde artan nüfus ve konut sıkıntısı, kiracıları ev sahipleri karşısında daha zayıf bir konuma düşürebilmektedir (Tosun, 2024). Bu durum, bazı ev sahiplerinin kiracıları üzerinde haksız bir güç kullanmasına ve fahiş fiyatlar (aşırı yararlanma-gabin) talep etmelerine yol açabilmektedir (İstanbul Hukuki Danışmanlık ve Arbuluculuk, 2025). Bahsi geçen duruma örnek olarak, Panoptikon gözetim modelinin kuantum fiziğinde yer alan çift yarık deneyiyle kuramsal benzerlikler taşıdığı söylenebilir. Çift yarık deneyinde, elektronlar gözlem altında iken parçacık özelliği gösterirken, gözlem olmadığında dalga fonksiyonu şeklinde yayılım sergilemektedir (Bilgili ve Toprak, 2020). Bu durum, panoptik gözetim mimarisinin birey davranışları üzerindeki etkisiyle paralellik göstermektedir. Zira bireyler, gözetlendiklerini bildiklerinde davranışlarını daha disipline edilmiş, öngörülebilir ve rasyonel bir şekilde düzenlemekte; gözetimin olmadığı ya da hissedilmediği durumlarda ise daha serbest, öngörülemez ve dağınık karar kalıpları sergilemektedir.



Şekil 2. Panoptikon Kira Gözetimi

Piyasanın panoptikon tarzı bir sürekli gözlemlenmesi konusunda ise günümüzde teknolojik gelişmeler kullanılabilir. Türkiye açısından özellikle E-devlet gibi platformlarda ilgili tarafların ve mülklerin tüm bilgileri tutulmakta, sadece kiralama bilgileri girilerek belki de panoptikon gözetim modelinin uygulama kısmı sağlanmış olabilecektir (Şekil 2). Bu bağlamda teknolojinin gelişmesiyle birlikte kiracılar daha görünür hale gelmiş ve haklarını savunmak için yeni araçlar edinmiş olacaktır (Bakaç, 2024). İnternet siteleri ve mobil uygulamalar aracılığıyla kiralar karşılaştırılabilir, ev sahipleri hakkında bilgi edinilebilir. Bu durum, kiracıların "panoptik göze" karşı kendi gözetleme ve denetim mekanizmalarını geliştirerek güç dengesini bir nebze de olsa kendi lehlerine çevirmelerine olanak tanıyabilecektir. Öte yandan "ters panoptikon" etkisi de bazı etik soruları beraberinde getirebilecektir. Kişisel verilerin kötüye kullanımı ve dijital platformlarda yaygınlaşan linç kültürü, dikkat edilmesi gereken önemli riskler olarak karşımıza çıkabilecektir (Barkuş ve Koç, 2019).

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda bu çalışma, Panoptikon ve kira kontrolü arasındaki ilişkiyi ele alarak alanyazına yeni bir bakış açısı kazandırmayı amaçlamaktadır. Böylece konut piyasasındaki güç dinamikleri, bilgi asimetrisi ve teknolojinin etkileri üzerine hem politika yapıcılara hem de topluma önemli ipuçları sunulabilir. Bunlardan ilki, kira piyasasında ev sahipleri ile kiracılar arasındaki ilişkilerde tarafların bilgi düzeylerindeki dengesizliklerdir. Bu dengesizlikler pazarlık süreçlerini olumsuz etkilemekte ve adil bir kira belirleme mekanizmasının oluşmasını zorlaştırmaktadır. Ev sahipleri mülklerinden maksimum gelir elde etmeyi, kiracılar ise en düşük bedelle kiralamayı hedeflerken; her iki taraf da çoğu zaman beklentilerini açıkça dile getirmemekte, ödeme gücü, mülkün durumu ya da piyasa koşulları gibi kritik bilgileri birbirlerinden saklamaktadır. Söz konusu durum taraflar arasında güven eksikliğine neden olmakta ve sözleşme sonrası memnuniyetsizliklere yol açabilmektedir. Oysa taraflar karşılıklı olarak şeffaf davranabilse, iletişim ve uzlaşma yoluyla dengeye ulaşmak mümkün hale gelebilir. Bu noktada, e-devlet üzerinden yapılacak kira sözleşmeleri ve arabulucular gibi profesyonel araçlar ve temsilciler devreye girerek bilgi asimetrisini azaltabilir, her iki tarafa da sorumluluk ve riskleri net biçimde aktararak daha rasyonel ve sürdürülebilir bir anlaşma zemini oluşturabilir. Böylece, bilgiye dayalı karar alma süreçleri teşvik edilirken, piyasadaki dengesizliklerin önüne geçilmesi sağlanabilir (Tolj, 2025). Bu sayede Panoptikon kavramının kira kontrolü politikaları üzerindeki etkilerini daha iyi anlayabilir ve konut piyasasında yaşanan dengesizlikler ile kira artışlarının dünya genelinde önemli bir sosyal ve ekonomik sorun haline gelmesini dikkate alarak daha adil ve şeffaf bir piyasa yapısı oluşturmak için kullanabiliriz. Ancak mevcut çalışmaların büyük bölümü ekonomik faktörler veya yasal düzenlemeler üzerinde yoğunlaşmakta, gözetim ve kontrol mekanizmalarının piyasa dinamikleri üzerindeki etkilerini teorik bir çerçevede ele alan araştırmalar ise oldukça sınırlı kalmaktadır.

Yapılan literatür taramasında, Michel Foucault'nun Panoptikon metaforunun kira kontrolü politikaları ile ilişkisini doğrudan inceleyen herhangi bir çalışmaya rastlanmamıştır. Bu durum, gözetim teorilerinin ekonomik düzenlemeler üzerindeki etkilerinin yeterince incelenmediğini göstermektedir. Bu çalışma, söz konusu teorik boşluğu doldurarak Panoptikon kavramını kira kontrolü politikalarına uyarlama amacı taşımakta ve teknolojik gelişmelerin meydana getirdiği yeni gözetim mekanizmalarının kiracı-ev sahibi ilişkileri üzerindeki etkilerini analiz etmeyi hedeflemektedir.

2. Literatür

Yeni bir kuram geliştirmeyi amaçlayan bilimsel tez ya da makalelerde, teorik tarama yöntemi uygun olduğundan, bu makalede metot olarak ilk etapta konuya odaklanan literatür çalışması yapılmıştır. Sonrasında kira artış oranını etkileyen ana faktörlere ait sayısal değerlendirmeler örnek tablolar üzerinden detaylı olarak incelenmiştir. İncelemeler neticesinde elde edilen bulgulardan analitik çıkarımlar yapılarak en sonunda konuyla ilgili sonuçlar ve öneriler sıralanmıştır.

Yapılan araştırmada Panoptikon görüşü ve kira kontrolü arasındaki ilişkiyi doğrudan inceleyen bir yazına rastlanmamıştır. Bunun temel sebebi, Panoptikon kavramının daha çok sosyoloji, felsefe ve gözetim çalışmaları alanlarında ele alınmasıdır.

Panoptikon metaforu ile kira kontrolü arasındaki ilişkiyi ele alan literatür taraması, aşağıda analitik bir çerçevede sunulmaktadır.

2.1. Devlet Müdahalesi ve Kira Kontrolünün Güç Dengeleri Üzerindeki Etkileri

Bu tema kapsamında, devlet politikalarının kira piyasasındaki güç asimetrilerini nasıl şekillendirdiği ve kira düzenlemelerine ilişkin tarihsel ve uygulamalı sonuçların ne tür etkiler doğurduğu incelenmektedir. Literatürde, müdahaleci politikaların olumlu ve olumsuz yönleri ele alınmakta ve bu bağlamda kiracı–ev sahibi ilişkilerinde dengeleyici bir işlev üstlenip üstlenmediği tartışılmaktadır.

Erol (1992) yapmış olduğu çalışmada “müdahaleci devlet politikasında devlet; fiyat ve gelirlerin düzenlenmesi, kira kontrolü, asgari ücret belirleme, sanayiye destekleme, piyasa düzenlemesi, monopol kuruluşların kontrolü ve zorunlu sigorta sisteminin uygulanması gibi görevler üstlenir, düzen ve rekabet politikalarının yokluğunda etkili bir ekonomi politikası uygulamak mümkün değildir” demektedir. Dolayısıyla devlet politikaları güç dengesini etkileyebilir ve kiracı ile ev sahibi arasındaki ilişkileri şekillendirebilir. Ancak, bu politikaların etkinliği ve olası olumsuz sonuçları tartışılmalıdır.

Oust (2018) tarafından yapılan bir çalışmada, 1970-2011 verileri kullanılarak 1982'de Oslo'da kira kontrolünün kaldırılmasının etkileri incelenmiş ve kira kontrolünün kaldırılmasının özel kiralarda bir artışa yol açmadığı tespitini yapmıştır. Hem yasal düzenlemeler döneminde hem de sonrasında kiraların piyasa koşullarına uyum sağladığı görülmüştür.

Kholodilin (2024) kira kontrolünün I. Dünya Savaşı'ndan bu yana dünyanın birçok bölgesinde uygulandığını, yasal sınırlandırmaların kiraların artışını yavaşlatmada etkili olsa da tüm toplumu etkileyen çeşitli olumsuz sonuçlara yol açan tartışmalı bir sosyal politika olduğunu ifade etmiştir.

Gustavussen (2025) yapmış olduğu bir çalışmada, 2008'den beri ABD kiralık konut piyasalarında kurumsal aktörlerin etkisinin arttığını ve bu durumun daha yüksek kiralara, artan tahliye davalarına ve kiracı haklarının ihlal edilmesine yol açtığını ifade etmiştir. Bu olumsuz durumun rehabilitasyonu için San Francisco Belediyesi'nin "Evde Birlik Tüzüğü" ve Los Angeles Belediyesi'nin "Kiracı Taciz Karşıtı Tüzüğü" uygulamasını hayata geçirerek, kiracıların örgütlenme ve ev sahipleriyle müzakere etme haklarını güçlendirdiğini, kira piyasasındaki güç dengesizliklerini daha etkili bir şekilde düzelttiğini savunmuştur.

2.2. Kira Fiyatlarını Şekillendiren Sosyo-Ekonomik Faktörler

Li vd. (2019) “Türkiye'deki konut kira fiyatlarının artışında, sosyal ve demografik faktörlerin de etkisi olduğunu, konut kiralarının belirlenmesinde iş fırsatları, gelir seviyeleri ve göçmen nüfus gibi faktörlerin önemli rol oynadığını belirtmektedir. Türkiye'deki büyük şehirlerde, özellikle genç profesyonellerin artan talebi kiralık konut fiyatlarını yukarı çekmektedir. Ayrıca altyapı ve hizmetlerin kalitesi de kiralık konut talebini doğrudan etkileyen unsurlar arasında yer almaktadır” tespitinde bulunmuştur.

Bilgi Asimetrisi ve Gözetim: Literatürde, bilgiye erişimdeki dengesizliklerin kira ilişkilerinde güç asimetrilerini derinleştirdiği ve teknolojik gelişmelerin gözetim mekanizmalarının dönüşümüne zemin hazırladığı tartışılmaktadır.

Esen (2015) tarafından yapılan bir çalışmada “bir piyasada doğru fiyatlandırma yapmanın temel koşulu, bilginin kamuya açık olması, yani tüm ilgili tarafların bilgiye eşit bir şekilde erişebilmesidir. Düzenli ve güvenilir bilgi akışı, bireylerin karar alma süreçlerini destekleyen ve piyasa işleyişini güçlendiren önemli bir unsurdur. Ayrıca, bu bilgi akışı, fırsat eşitliği sağlayarak sağlıklı ve adil bir piyasa ortamının temelini oluşturur. Teorik olarak, etkin bir piyasa, bilgiye kolay ve masrafsız bir şekilde erişimin sağlandığı, bilgilerin fiyatlara doğru yansıdığı ve yatırımcıların rasyonel kararlar aldığı bir sistem olarak tanımlanır. Ancak, gerçek piyasa koşullarında bu ideal ilkeleri tamamen hayata geçirmek mümkün değildir. Bu nedenle birçok piyasada, bilgi tekelinin önlenmesi amacıyla çeşitli tedbirler alınmaktadır” demiştir. Dolayısıyla kiracı ve ev sahibi arasındaki bilgi asimetrisi, ev sahibinin evin durumu ve kira geçmişi gibi konularda daha fazla bilgiye sahip olması nedeniyle haksız bir avantaj sağlamaktadır. Bu durum, Panoptikon'daki gözetleyen ile gözetlenen arasındaki güç dengesizliğini yansıtır.

Aktan (2018) yılında yapmış olduğu bir çalışmada veri hacmi ve çeşitliliğinin internet ve akıllı cihazlar sayesinde hızla arttığını, insanlar günlük yaşamlarında veri üretirken bu verilerin sağladığı faydaların yanı sıra kişisel bilgilerin mahremiyetini tehdit eden güvenlik açıkları

oluşturduğunu ifade etmiştir. Dolayısıyla teknolojinin gelişimiyle birlikte internet platformlarının hem ev sahiplerine hem de kiracılara daha fazla bilgi edinme ve analiz etme imkânı sunduğunu ancak bu durumun etik sorunları da beraberinde getirdiğini söylenebilir.

Falch (2020) çalışmasında “gözetim kapitalizminin bireylerin verilerinin toplanması ve bu verilerin ekonomik çıkarlar için kullanılması anlamına geldiğini ve panoptikonun bireylerin davranışlarını şekillendiren bir mekanizma olarak işlev gördüğünü” ifade etmiştir.

Al (2022) bir çalışmada, gözetim olgusunu sosyolojik ve Marksist bir perspektiften ele alarak, gözetimin tarihsel süreçteki evrimini incelemektedir. Al, modern gözetim yapılarının, Bentham’ın "Panoptikon" fikri etrafında şekillenen klasik gözetim koşullarından önemli ölçüde farklılaştığını belirtmektedir. Al, dijitalleşme ile artan veri gözetiminin, yeni bir gözetim ve kontrol biçimi ortaya çıkardığını vurgulamıştır.

2.3. Panoptikon'un Teorik Temelleri ve Ekonomik Denetim Mekanizmaları

Gill (1995), yapmış olduğu çalışmada Panoptikon metaforunu, neoliberal devletin yükselişi ve küresel kapitalizmin denetim biçimleriyle ilişkilendirilir. Panoptikon, görünür ama doğrulanamaz gözetim sayesinde bireylerin kendi davranışlarını disipline etmesini sağlayan bir iktidar mekanizmasıdır. Bu mantık yalnızca cezaevlerinde değil, işyerlerinde, finansal piyasalarda ve sosyal güvenlik sistemlerinde de işler. Neoliberal dönemde bilgi teknolojileri ve küresel sermayenin hareketliliği, gözetimi daha görünür ve sürekli kılarak ekonomik ilişkileri disiplin altına alır.

Guidi (2004), Panoptikon'unun ekonomik yönetimini incelediği makalesinde, rasyonel denetim ve maliyet etkinliği üzerinden, teorik temelleri ekonomik kontrol prensipleriyle birleştirir.

Baştürk (2016) çalışmasında Jeremy Bentham’ın Panoptikon tasarımının, bireylerin dışsal bir zorlama olmaksızın kendilerini gözetleniyormuş gibi hissederek içsel bir disiplin geliştirmelerine dayandığını belirtmektedir. Panoptikon metaforu bu bağlamda, ekonomik sistemin görünmeyen bir düzenleyicisi gibi işleyen bir denetim modeli sunmaktadır. Bu modelde bireylerden, kendilerini sürekli olarak gözlemlemeleri, üretkenliklerini korumaları, uyumlu davranmaları ve hesap verebilir olmaları beklenir. Sonuç olarak, ekonomik faaliyetler yalnızca dışsal düzenlemelere dayanmakla kalmaz; aynı zamanda bireyin kendi kendisini denetleme yetisi sayesinde de sürdürülebilir hale gelir.

Gandy Jr. (2021), Panoptik sıralama kavramını ekonomik temel ve gözetim ilişkisi üzerinden ele alır; kişisel verilerin ekonomik sömürsünü ve kamu güvensizliğini tartışır, ekonomik denetimde Panoptikon'un rolünü aydınlatır.

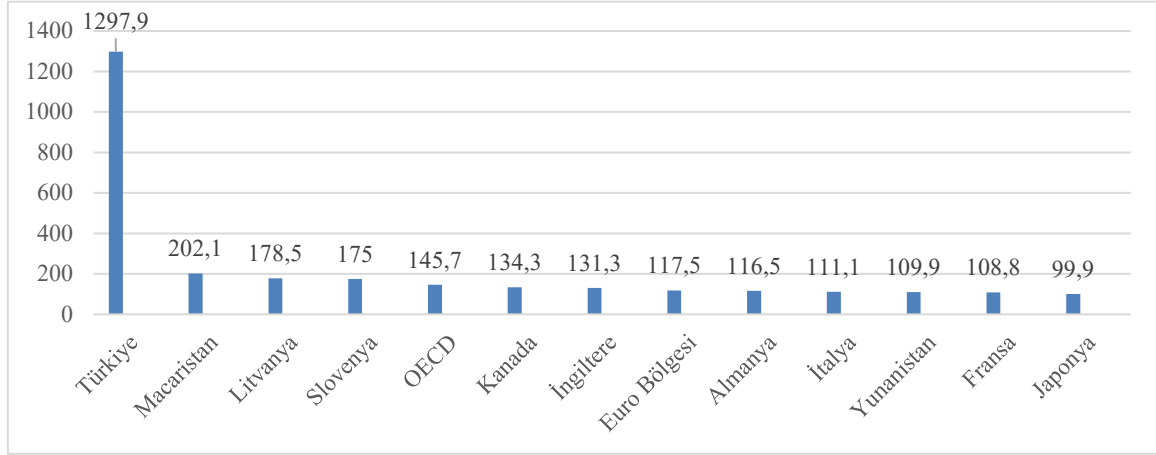
Mill (2025) Panoptikon metaforunun ahlaki normların yeniden yapılandırıldığı, endüstriyel üretimin ivme kazandığı, eğitimin geniş kitlelere ulaştığı ve kamu harcamalarının azaltılarak mali yüklerin hafifletildiği bir dönüşüm sürecine katkı verdiğini düşünmektedir. Ekonomik yapı, bu süreçte daha sağlam bir temele oturtulmuş; toplumsal yoksulluğun karmaşık yapısı ise radikal bir müdahaleyle değil, sistematik bir çözümleme ile giderilmiştir. Tüm bu kapsamlı dönüşüm ise, mimarlık alanında geliştirilen basit fakat etkili bir düşünsel tasarımın ürünü olarak panoptikon metaforu ile ortaya çıkmıştır.

3. Kira Artış Oranını Etkileyen Ana Faktörlere Ait Sayısal Değerlendirmeler

Bu bölümde, Türkiye’de kira, enflasyon ve asgari ücret artışları karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Karşılaştırmaların anlamlı ve tutarlı bir temele oturması amacıyla, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (Organisation for Economic Co-operation and Development [OECD]) tarafından dünya genelinde oluşturulan ve 2015 yılını baz (2015=100) alan kira artış endeksi esas alınmıştır (OECD, 2025). Bu yaklaşıma paralel olarak, Türkiye’ye ait enflasyon ve asgari ücret verileri de 2015 yılı baz alınarak endekslenmiş ve her iki değişken için 2015=100 olacak şekilde yeniden hesaplanmıştır.

Böylelikle, üç farklı ekonomik göstergenin aynı referans yılı üzerinden değerlendirilmesi sağlanarak, zaman içerisindeki göreceli değişimleri karşılaştırmalı biçimde analiz etme imkânı elde edilmiştir.

OECD tarafından yayımlanan verilere göre, 2025 yılının ilk çeyreğine ait kira artış oranlarının ülkeler bazındaki dağılımı Şekil 3'te sunulmaktadır. Küresel ölçekte en yüksek kira bedellerine sahip ülkeler arasında yapılan karşılaştırma sonucunda, 2025 yılı ilk çeyrek itibarıyla Türkiye'nin diğer ülkelerle kıyaslandığında belirgin bir farkla ilk sırada yer aldığı görülmektedir.



Şekil 3. 2025- Q1 Dönemine Ait Kira Fiyat Endeksi. Baz Yılı: (2015:100)

Tablo 1'e bakıldığında, 2017 yılından bu yana kira artışlarının en yüksek yaşandığı ülkenin Türkiye olduğu görülmektedir. Ayrıca, aynı tabloda yer alan veriler, Şekil 4'te 2010–2025 yılları arasındaki enflasyon oranları ve asgari ücret artışlarıyla birlikte daha geniş bir zaman diliminde sunularak, bu değişkenler arasındaki ilişkinin karşılaştırmalı biçimde incelenmesine olanak tanımıştır.

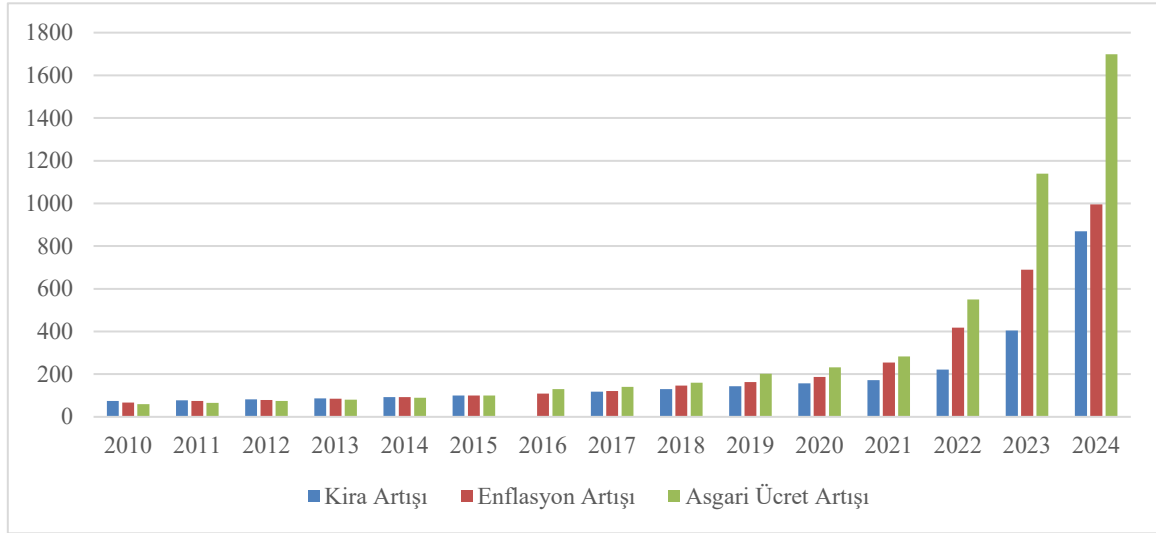
Tablo 1. 2010-2025 Yılları Arasında Türkiye’de Kira, Enflasyon ve Asgari Ücret Artışlarının Karşılaştırması

Yıl	Türkiye Kira Artış Oranı Sıralaması	Kira Artış Index: 2015:100	Enflasyon Artışı Index 2015:100	Asgari Ücret Artış Oranı Index 2015:100
2010	41	74,8	67,5	59,9
2011	41	78,1	74,5	65,9
2012	40	81,9	79,1	73,9
2013	41	86,9	85,0	80,3
2014	42	92,9	91,9	89,1
2015	7	100	100,0	100,0
2016	13	108,7	108,5	130,0
2017	1	118,6	121,5	140,3
2018	1	130,1	146,1	160,2
2019	1	143,2	163,4	202,0
2020	1	156,6	187,3	232,3
2021	1	172,6	254,9	282,4
2022	1	221,2	418,7	549,7
2023	1	405	689,8	1139,6
2024	1	869,6	996,0	1699,1
2025 (Q1)	1	1297,9		

Kaynak: OECD (2025), Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK, 2025a), T.C. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı (2025) verileri kullanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Tablo 1 ve Şekil 3 incelendiğinde, 2017 yılından itibaren “konut kira fiyatlarında” dünya genelinde en yüksek artışların Türkiye’de gerçekleşmesi, dikkat çekici bir ekonomik olgu olarak karşımıza çıkmaktadır. 2015 öncesi yıllarda kira fiyatlarının enflasyon ve asgari ücretten bir miktar

daha yüksek seyrettiği, ancak 2017 yılından sonra bu durumun tersine döndüğü görülmektedir. Bu durumun nedeni olarak Türkiye’de 2017 yılından itibaren gerek spekülasyon (Ekonomim, 2024) gerekse politik faktörlerin (Gül, 2022), (Yurdakul ve Doğruöz, 2021) önemli bir etken olduğu söylenebilir. Söz konusu dinamiklerin doğru yorumlanması gelecekteki politikaların ve stratejilerin belirlenmesi açısından büyük önem arz etmektedir. Zira kira artışları sosyal adalet açısından önemli bir tartışma konusu olup, kira fiyatları özellikle dar gelirli hane halkı bütçesinde önemli bir yer tutmaktadır (Alp, 2019: 94; Mccarthy vd., 2010). İstanbul Geneline yapılan bir araştırmada kira fiyatlarının yaklaşık olarak bir asgari ücrete denk geldiği raporlanmıştır (Gürsel vd., 2022).



Şekil 4. 2010-2024 Yılları Arasında Türkiye’de Kira, Enflasyon ve Asgari Ücret Artışlarına Dair Endekslerin Grafik Gösterimi

Tablo 2. Yıllara Göre Toplam Nüfus, Evlenme Sayısı ve İskan Alınan Daire Sayıları

Yıl	Toplam Nüfus	Evlenme Sayısı	İskan Alınan Daire Sayısı	Depremlerde Yıkılan Daire Sayısı
2010	73.722.988	582.715	429.755	
2011	74.724.269	592.775	556.769	
2012	75.627.384	603.751	556.331	
2013	76.667.864	600.138	726.339	
2014	77.695.904	599.704	777.596	
2015	78.741.053	602.982	732.948	
2016	79.814.871	594.493	754.174	
2017	80.810.525	569.459	833.517	
2018	82.003.882	554.389	894.240	
2019	83.154.997	542.314	738.816	
2020	83.614.362	488.335	599.999	
2021	84.680.273	563.140	626.685	
2022	85.279.553	575.891	642.118	
2023	85.372.377	567.011	534.905	96.100
2024	85.664.944	568.395	585.849	
Toplam		8.605.492	9.990.041	

Kaynak: TÜİK (2025b), TÜİK (2025c), TÜİK (2025d), Wikipedia (2025), T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı (2025) verileri kullanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

4. Bulgular ve Tartışma

Bu çalışma, özellikle Türkiye’de son yıllarda yaşanan kira piyasası sorunlarına Panoptik gözetim yaklaşımı bakış açısıyla çözüm üretmeyi amaçlamaktadır. Bu kapsamda elde edilen analitik çıkarımlar aşağıda sunulmuştur:

Kira kontrolü politikaları, Panoptikon'un temel prensiplerinden biri olan "davranışların disiplin altına alınması" ilkesine (Ağın, 2022) dayalıdır. Bu düzenlemeler, piyasa koşullarının serbestçe işlemesine izin verildiğinde ortaya çıkabilecek aşırı fiyat artışlarını engellemeyi hedefler. Ancak bu süreçte, piyasa aktörlerinin karar alma özgürlüğü belirli ölçülerde kısıtlanır. Örneğin, ev sahipleri kira gelirlerini artırma konusunda sınırlamalarla karşılaşırken (Utucu, 2024), kiracılar da konut seçimlerinde belirli kısıtlamalarla karşılaşabilir.

Bareviciute (2010), yapmış olduğu çalışmasında mimari tasarımı nedeniyle Panoptikonun, bilgi hareketini hiyerarşileştiren ve merkezileştiren bir iletişim sistemi olduğu sonucuna varmaktadır. Bu durum, Panoptikonun bireylerin özgürlüklerini dolaylı yollarla sınırlama mekanizmasını andırır. Benzer şekilde kira kontrolü politikaları da bireylerin ekonomik tercihlerini belirli sınırlar içinde tutmayı amaçlar ve bu sınırlar dahilinde toplumsal dengeyi sağlamaya çalışır. Ancak bu süreçte, piyasa aktörlerinin özgür karar alma mekanizmalarının ne ölçüde etkilendiği ve bu durumun uzun vadeli sonuçları tartışmaya açıktır.

Lyon (1993), Panoptikonunu özellikle kişisel ayrıntıların görünmez bir şekilde izlenmesine yönelik gelişmiş kapasitesi sayesinde elektronik gözetime benzetmektedir. Benzer şekilde teknolojinin kiracı-ev sahibi ilişkilerinde güç dengesini değiştirerek hem fırsatlar hem de riskler oluşturduğu söylenebilir. Kiracılar, internet platformları aracılığıyla bilgiye erişim ve toplu pazarlık gücü kazanırken; ev sahipleri de dijital araçlar sayesinde kiracıları değerlendirebilmekte ve bu durum, yeni bir 'dijital panoptikon' etkisi meydana getirebilir.

Cardozo (2017), Panoptikon görüşü yalnızca bireylerin davranışlarını değil aynı zamanda toplumsal yapıyı da disiplin altına alan ve şekillendiren bir mekanizma olarak değerlendirmektedir. Bu görüşe istinaden kira kontrolü politikalarının toplumsal eşitsizlikleri azaltmayı ve daha adil bir konut piyasası oluşturmayı hedeflediği söylenebilir. Bu politikalar sayesinde düşük gelirli bireyler, yüksek kira bedelleri nedeniyle şehir merkezlerinden dışlanmaktan kurtulabilir ve temel yaşam alanlarına erişimlerini sürdürebilir. Ancak bu tür düzenlemelerin aynı zamanda yeni eşitsizlikler oluşturma potansiyeli de bulunmaktadır. Örneğin, kira kontrolü politikaları nedeniyle ev sahiplerinin yatırım yapma motivasyonu azalabilir, bu da konut arzında azalma yaşanmasına ve uzun vadede konut sıkıntısına yol açabilir.

Yukarıda sunulan analitik çıkarımlar, ilgili literatürle karşılaştırıldığında şu sonuçlar ortaya çıkmaktadır:

Panoptikon görüşü ile kira kontrolü arasındaki ilişki, modern toplumlarda gözetim mekanizmalarının ekonomik ve sosyal düzenlemeler üzerindeki etkisini anlamak açısından önemli bir perspektif sunabilir. Kira kontrolü politikaları, bireylerin ekonomik davranışlarını disipline eden ve toplumsal dengeyi sağlamayı amaçlayan bir mekanizma olarak değerlendirilebilir. Ancak bu süreçte ortaya çıkan yan etkiler ve uzun vadeli sonuçlar dikkatle değerlendirilmelidir.

Teknolojinin gelişmesiyle birlikte, kira piyasasındaki "Panoptikon gözü" artık tek taraflı işlemiyor. İnternet siteleri ve mobil uygulamalar, kiracıların da birer gözetleyici konumuna gelmesini sağlayarak güç dengesini dengeliyor. Artık kiracılar, kiralılar ve ev sahipleri hakkında bilgi edinme, deneyimlerini paylaşma ve hatta haksız uygulamalara karşı toplu hareketler başlatma konusunda daha donanımlı. Bu durum, kira kontrol mekanizmalarının daha şeffaf ve adil işlemesine katkı sağlayabilir.



Şekil 5. Karşılıklı Dijital Kira Gözetimi

Panoptikon metaforu çerçevesinde önerilen bu model, kira piyasasında şeffaflık, denetlenebilirlik ve etik davranışları teşvik eden yapısal bir dönüşümü hedeflemektedir. Davranışsal iktisat literatürü, piyasa aktörlerinin karar alma süreçlerinde her zaman tam rasyonaliteyle hareket etmediğini; bilişsel önyargılar, sınırlı bilgiye erişim ve belirsizlik gibi etkenlerin davranışları şekillendirdiğini ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, kira işlemlerinin yalnızca e-Devlet altyapısı üzerinden yürütülmesi ve bölgeye özgü tavan–taban fiyat aralıklarının belirlenmesi, bilgi asimetrisini azaltarak kiracı ve ev sahibi arasındaki güç dengesizliklerini dengeleyebilir. Aynı zamanda, sürekli gözetim bilinciyle hareket eden aktörler, sosyal normlara ve toplumsal beklentilere daha duyarlı davranışlar sergileme eğiliminde olabilecektir. Dolayısıyla, Panoptik gözetim yapısı, davranışsal iktisadın öne çıkardığı irrasyonel eğilimleri dengeleyen, piyasa düzenine şeffaflık ve etik değerler kazandıran bir araç işlevi görebilir (Şekil 5).

5. Sonuçlar ve Öneriler

Tarih boyunca kontrol ve gözetim mekanizmalarını çeşitli araçlarla sürdürülmüş, dijitalleşme süreci bu çabayı küresel ve sistematik bir yapıya dönüştürmüştür. Panoptikon ise bu dönüşümü anlamak için hem fırsatları hem de riskleri değerlendiren bir çerçeve sunabilir (Şahnagil, 2023). Konut, temel bir insan hakkı olmasına rağmen, artan kira fiyatları ve konut krizi birçok ülkede önemli bir sorun oluşturmaktadır. Bu kriz, güç dinamikleri ve teknolojinin etkisiyle şekillenmekte ve Panoptikon bakış açısı, bu etkileşimleri anlamak için yeni bir perspektif sağlayabilir. Günümüzde internet platformları, büyük veri analitiği ve yapay zekâ gibi teknolojiler, konut piyasasını dönüştürmekte hem fırsatlar hem de gözetim ve kontrol mekanizmaları oluşturmaktadır. Panoptikon metaforu, bu teknolojilerin ve kira kontrolü politikalarının etik, adalet ve şeffaflık gibi boyutlarını analiz etmek için güçlü bir çerçeve sunabilir.

Kira kontrolü ile Panoptikon arasındaki ilişki, literatürde yeterince incelenmemiş bir konudur. Bu kapsamda yapılacak çalışmalar, konut piyasasındaki güç dengesini daha iyi kavramamıza ve etkili çözümler geliştirmemize olanak tanıyabilir. Kira kontrolü politikalarının etkinliği, yalnızca ekonomik göstergelerle değil, aynı zamanda toplumsal eşitlik ve bireysel özgürlük üzerindeki (Kanatlı, 2021) etkileriyle de ölçülmelidir. Bu bağlamda, Panoptikon görüşü, kira kontrolü gibi düzenlemelerin daha geniş bağlamda nasıl işlediğini anlamak için güçlü bir analitik araç sunabilir. Toplumun farklı kesimlerinin ihtiyaçlarını dengeleyen ve uzun vadeli sürdürülebilirliği hedefleyen politikalar geliştirmek için bu tür teorik çerçevelerden yararlanmak önemlidir. Nitekim (Yang vd., 2023) tarafından Çin’de yapılan bir çalışmada, konut kiralama pazarındaki bilgi asimetrisi gibi sorunların kiralık konutların fiyatlarının yükselmesine neden olabileceğini tespit etmiştir. Özellikle kiralama sürecinde yaşanan bilgi eksiklikleri ve araçların rolü, kiracıların karşılaştığı zorlukları artırmakta ve bu da kira fiyatlarının yükselmesine katkıda bulunmaktadır. Bu bağlamda, Türkiye’deki konut kiralama pazarında bilgi akışının iyileştirilmesi, fiyatların daha şeffaf hale gelmesine yardımcı olabilir.

Kira piyasasında şeffaflığın artırılması, teknolojinin adil ve eşit bir şekilde kullanılmasını sağlamak ve güç dengesini korumak için sürekli güncellenen, güçlü yaptırımlara sahip bir hukuki çerçeve oluşturulabilir. Bu süreçte, bireyin mahremiyetini koruma ve özgürlüklerini geliştirme öncelikli hedef olmalıdır (Aydın, 2007). Açık veri platformları ve şeffaf algoritmalar, bilinçli karar alma süreçlerini desteklerken, E-devlet tabanlı kira kayıt sistemleri (NTV, 2024) kira politikalarının etkinliğini artırabilir. Bu çerçevede, kiracı ve ev sahibi profillerinin nesnel kriterler doğrultusunda eşleştirilmesi ve kira düzeylerinin veri temelli algoritmik analizlerle belirlenmesi, politika yapımcılar açısından daha rasyonel ve adil müdahale alanları oluşturabilir.

Ayrıca, kiracı örgütlerinin desteklenmesi güç dengelerini sağlayarak konut piyasasını daha adil hale getirebilir. Bu kapsamda Los Angeles ve New York’taki "Evde Birlik Tüzüğü" (Gustavussen, 2025) benzeri düzenlemelerin Türkiye’de de hayata geçirilmesi düşünülebilir. Bu tür politikalar, kira piyasasında daha sürdürülebilir ve adil bir düzenin sağlanmasına katkıda bulunabilir. Nitekim Jonkman vd. (2018) tarafından Amsterdam’da yapılan bir araştırma, kira kontrol politikalarının yerel otoriteler ve konut birlikleri tarafından uygulanmasının kiracıların yaşam koşullarını iyileştirme potansiyelini ortaya koymaktadır.

Kira sözleşmelerinin e-Devlet üzerinden yapılmasının zorunlu hale getirilmesi, kiralama süreçlerinde şeffaflık ve güvenliği artırırken, arz ve talep durumlarının anlık olarak izlenmesine olanak tanıyabilir. Bu sayede, özellikle spekülasyon fiyat hareketlerinin önüne geçilmesi mümkün olabilir. Ayrıca, il ve ilçelerdeki belediyelerin rayiç bedelleri belirlemesi ve bu bedelin üzerinde yapılan kiralamalardan ilave vergi alınması, hem adil bir piyasa düzeninin sağlanmasına hem de yerel yönetimlerin gelirlerini artırarak kamu hizmetlerine kaynak oluşmasına katkı sunabilir. Bu düzenleme hem kiracıların hem de ev sahiplerinin haklarını koruyacak ve piyasa dengesi açısından önemli bir adım olabilir. Kira düzenlemelerine ilişkin yasal çerçevenin güçlendirilmesi ve sosyal destek mekanizmalarının artırılması oluşabilecek muhtemel anlaşmazlıkların önüne geçerek kira anlaşmazlıkları nedeniyle yaşanan üzücü olayların önüne geçmek için güçlü bir alternatif oluşturabilir.

Kaynaklar

- Ağın, E. (2022). Michel Foucault'nun çalışmalarında Panoptikon, kapatılma ve okul kurumu. *Eğitim Bilim Toplum Dergisi*, 20(79), 64–82. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/ebt/issue/70873/1138380>
- Akalın, M. (2024). Yabancıların konut talebi ile artan konut ve kira fiyatları arasındaki ilişkinin sorgulanması: Antalya ili örneği. *Giresun Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 10(1), 86–117. <https://doi.org/10.46849/guiibd.1457278>
- Akman, C. (2024, 19 Haziran). Ev sahipleri neden evlerini boş tutuyor? <https://halktv.com.tr/gundem/ev-sahipleri-neden-evlerini-bos-tutuyor-844679h>
- Aktan, E. (2018). Büyük veri: Uygulama alanları, analitiği ve güvenlik boyutu. *Ankara Üniversitesi Bilgi Yönetimi Dergisi*, 1(1), 1–22. <https://doi.org/10.33721/by.403010>
- Al, E. (2022). Sociological and Marxist analysis of surveillance in the process leading to data surveillance. *Türkiye İletişim Araştırmaları Dergisi*, 40, 323–339. <https://doi.org/10.17829/turcom.1051028>
- Alp, E. (2019). Türkiye konut kira fiyatlarının makroekonomik belirleyenleri. *Bankacılar Dergisi*, 110. <https://tinyurl.com/mufed54z>
- Aydın, M. D. (2007). Kamu hizmetlerinde bilgi teknolojileri uygulamaları: Fırsat ve tehditler. *H.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 25(2), 295–322. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/huniibf/issue/7873/103453>
- Bahçeşehir Üniversitesi BETAM. (2025, 10 Ekim). Sahibindex kiralık konut piyasası görünümü. <https://betam.bahcesehir.edu.tr/kategori/ekonomik-arastirmalar/yayinlar/kiralik-konut-piyasasi-gorunumu/>
- Bakaç, S. (2024, 30 Ekim). Kira sözleşmelerinde yeni dönem: “e-kira sözleşmesi.” <https://www.alomaliye.com/2024/10/30/elektronik-kira-sozlesmesi/>
- Bareviciute, J. (2010). The classic concept of the Panopticon: The aspect of visual communication. *Filosofija Sociologija*, 21(1), 37-44. <https://doi.org/10.6001/fil-soc.2010.21.1.5>
- Barkuş, F. ve Koç, M. (2019). Dijital mahremiyet kavramı ve ilgili çalışmalar üzerine bir derleme. *Bilim, Eğitim, Sanat ve Teknoloji Dergisi*, 3(1), 35–44. <https://doi.org/10.46328/seat.v3i1.23>
- Baştürk, E. (2016). *Panoptikon'dan Post Panoptikon'a gözetimin soykütüğü* (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Ankara.
- Bilgili, M. ve Toprak, M. A. (2020). Kuantum mekaniği, sosyal bilimler felsefesi ve coğrafya. *Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 18(1), 369–381. <https://doi.org/10.18026/cbayarsos.705019>
- Bulut, S. (2020). Milli Korunma Kanunu çerçevesinde Türkiye’de kira denetimi meselesi (1940-1960). *Belgi Dergisi*, 2(20), 2627–2656. <https://doi.org/10.33431/belgi.747988>
- C&B Hukuk. (2025, 10 Ekim). Fahiş kira artışı. <https://tinyurl.com/5629teyz>
- Cardozo, E. (2017). Panoptic pranksters: Power, space and visibility in the information panopticon in scare campaign. *Cinej Cinema Journal*, 6(2), 112–128. <https://doi.org/10.5195/cinej.2017.174>
- Demir, H. S. (2024). Konut kira bedeli artışında belirlenen yasal üst sınırın anayasal hak ve ilkeler bakımından değerlendirilmesi. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 73(1), 621–669. <https://doi.org/10.33629/auhfd.1408127>
- Demirgil, B., Yeter, F. ve Şimşek, M. H. (2024). Türkiye’de enflasyon ve konut fiyat ilişkisi üzerine uygulamalı bir çalışma. *Gazi İktisat ve İşletme Dergisi*, 10(3), 340–356. <https://doi.org/10.30855/gjeb.2024.10.3.002>
- Ekonomim. (2024, 9 Temmuz). TÜİK başkanı Erhan Çetinkaya: Şirket kârları enflasyonu yukarı taşıyan etkiye sahiptir. <https://www.ekonomim.com/ekonomi/tuik-baskani-erhan-cetinkaya-sirket-karlari-enflasyonu-yukari-tasiyan-etkiye-sahiptir-haberi-753386>
- Ekoyapı. (2024, 19 Kasım). Konut ve kira krizi derinleşiyor. <https://www.ekoyapidergisi.org/konut-ve-kira-krizi-derinlesiyor>
- Erol, İ. (1992). Ekonomi açısından devlet ve piyasa. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 47(3), 145–155. https://doi.org/10.1501/SBFder_0000001589

- Esen, M. F. (2015). Finansal piyasalarda bilgi asimetrisi kaynakları ve içerideki bilgi. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(40), 700–707. www.sosyalarastirmalar.com
- Falch, M. (2020, 26-27 Kasım). Surveillance capitalism - A new techno-economic paradigm?. 2020 13th CMI Conference on Cybersecurity and Privacy - Digital Transformation - Potentials and Challenges (51275) içinde (s. 1-5). Copenhagen, Denmark. <https://doi.org/10.1109/CMI51275.2020.9322713>
- Gandy Jr, O. H. (2021). *The panoptic sort: A political economy of personal information a political economy of personal information* (2nd ed.). Oxford University Press.
- Gill, S. (1995). The global panopticon? The neoliberal state, economic life, and democratic surveillance. *Alternatives: Global, Local, Political*, 20(1), 1–49. <http://www.jstor.org/stable/40644823>
- Guidi, M. E. (2004). “My own utopia”. The economics of Bentham’s Panopticon. *The European Journal of the History of Economic Thought*, 11(3), 405–431. <https://doi.org/10.1080/0967256042000246485>
- Gustavussen, M. L. (2025). Legislating corporate landlords: A comparative analysis of recent interventions in Los Angeles and San Francisco. *International Journal of Housing Policy*. 25(2), 372–382 <https://doi.org/10.1080/19491247.2024.2414936>
- Gül, D. (2022, 29 Aralık). Yeni EYT düzenlemesi ekonomiyi nasıl etkileyecek? <https://tr.euronews.com/2022/12/29/yeni-eyt-duzenlemesi-ekonomiyi-nasil-etkileyecek>
- Gürsel, S., Güneş, G. Ş. ve Şahin, M. C. (2022). Asgari Ücret Konut Fiyatlarını ve Kiraları Ne Ölçüde Karşılıyor?. BETAM Araştırma Notu 22/263. <https://betam.bahcesehir.edu.tr/2022/10/asgari-ucrer-konut-fiyatlarini-ve-kiralari-ne-olcude-karsiliyor/>
- İstanbul Hukuki Danışmanlık ve Arabuluculuk. (2025, 10 Ekim). Aşırı yararlanma (gabin) hükümleri kapsamında, fahiş kira bedellerinin indirilmesini talep etmek mümkün müdür? <https://istanbulhda.com/asiri-yararlanma-gabin-hukumleri-kapsaminda-fahis-kira-bedellerinin-indirilmesini-talep-etmek-mumkun-mudur/>
- Jonkman, A., Janssen-Jansen, L. ve Schilder, F. (2018). Rent increase strategies and distributive justice: the socio-spatial effects of rent control policy in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(4), 653–673. <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9573-2>
- Kanatlı, M. (2021). Piyasa ekonomisi, özgürlük ve eşitlik: Friedrich August Von Hayek üzerine eleştirel bir değerlendirme. *Bulletin of Economic Theory and Analysis*, 6(2), 131-153. <https://doi.org/10.25229/beta.1034684>
- Kholodilin, K. A. (2024). Rent control effects through the lens of empirical research: an almost complete review of the literature. *Journal of Housing Economics*, 63, 101983. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.101983>
- Li, H., Wei, Y. D. ve Wu, Y. (2019). Analyzing the private rental housing market in Shanghai with open data. *Land Use Policy*, 85, 271–284. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.04.004>
- Lyon, D. (1993). An electronic Panopticon? A sociological critique of surveillance theory. *The Sociological Review*, 41(4), 653-678. <https://doi.org/10.1111/j.1467-954X.1993.tb00896.x>
- Manokha, I. (2018). Surveillance, Panopticism, and self-discipline in the digital age. *Surveillance & Society*, 16(2), 219–237. <https://doi.org/10.24908/ss.v16i2.8346>
- Mccarthy, J., Peach, R. W. ve Ploenzke, M. S. (2010). The measurement of rent inflation. *Staff Report No. 425*. https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/research/staff_reports/sr425.pdf
- Mill, J. S. (2025, 10 Ekim). The Panopticon. https://www-utilitarianism-com.translate.goog/panopticon.html?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=tr&_x_tr_hl=tr&_x_tr_pto=tc
- NTV. (2024, 4 Kasım). Kirada yeni dönem başladı: Sözleşmeler e-Devlet’ten yapılacak. <https://www.ntv.com.tr/galeri/ntvpara/kirada-yeni-donem-basladi-sozlesmeler-e-devletten-yapilacak,Yy-3uM1lg0-bC8rXYFKFZA>
- Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). (2025, 10 Ekim). Housing prices. <https://www.oecd.org/en/data/indicators/housing-prices.html?oecdcontrol-82d381eddd-var3=1947>

- Oust, A. (2018). The end of Oslo's rent control: Impact on rent level. *Economics Bulletin*, 38(1). 443-458. <http://hdl.handle.net/11250/2494309>
- Sabahçı, B. (2023). Sanal ortamlarda Panoptikon kavramı ve gözetim toplumu. *Amasya Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 8(13), 111-134. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/asobid/issue/78402/1232417>
- Şahin, Y. (2005). Kira denetim politikası üzerine bir değerlendirme. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 60(4), 213-237. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/ausbf/issue/3217/44794>
- Şahnagil, S. (2023, 20-23 Temmuz). *Post Panoptikon dönemi: Gözetimin yeni versiyonu olarak dijitalleşme. Socrates 7th International Social and Applied Sciences Congress* içinde (s. 18-26). Venice – Italy. <https://ubsder.org.tr/wp-content/uploads/2023/11/socrates7.pdf>
- Şanlı, O. ve Peker, O. (2023). Enflasyon, kur, faiz ve gelirin konut satışlarına etkisi: Türkiye örneği. *İktisat Politikası Araştırmaları Dergisi*, 10(1), 37-60. <https://doi.org/10.26650/jepri104822>
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2025). *2023 Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu*. <https://www.sbb.gov.tr/2023-kahramanmaras-ve-hatay-depremleri-raporu/>
- T.C. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı. (2025). *Asgari Ücret*. <https://www.csgeb.gov.tr/poco-pages/asgari-ucret/>
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2018). *On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)*. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/On_Birinci_Kalkinma_Plani-2019-2023.pdf
- Tolj, M. (2025). Landlord-tenant sweet spot: Game changing balance. <https://tinyurl.com/2m7ru2xv>
- Tosun, S. (2025). Kiracıların endişelerini anlamak: Konut sorununun ruh sağlığı, refah düzeyi ve gelir dağılımına etkisi. *İnsan ve İnsan*, 12(39), 11-31. <https://doi.org/10.29224/insanveinsan.1558813>
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2025a). *Enflasyon ve Fiyat*. <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=enflasyon-ve-fiyat-106>
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2025b). *Nüfus ve Demografi*. <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Nufus-ve-Demografi-109>
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2025c). *İnşaat ve Konut*. <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=insaat-ve-konut-116>
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2025d). *Evlenme ve Boşanma İstatistikleri*. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Evlenme-ve-Bosanma-Istatistikleri-2023-53707>
- Uğurlar, A. ve Özelçi Ecerel, T. (2017). Özel kiralık konut sektörü ve politikaları: Dünyadan farklı yaklaşım ve düzenleme örnekleri. *Trakya University Journal of Engineering Sciences*, 18(1), 53-71. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/tujes/issue/27499/298002>
- Uncu, G. (2020). Modern dünyanın panoptikonları: Fordist üretim ve bio-iktidar bağlamında Charlie Chaplin'in 'Modern Zamanlar' film incelemesi. *Kastamonu İletişim Araştırmaları Dergisi*, 4, 145-158. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/kiad/issue/61063/906599>
- Utucu, S. B. (2024, 3 Temmuz). *Kiralara uygulanacak zam oranı yüzde 65.07 oldu*. EuroNews. <https://tinyurl.com/yc8263z7>
- Vikipedi. (2025). *Türkiye'deki depremler listesi*. https://tr.wikipedia.org/wiki/T%C3%BCrkiye%27deki_depremler_listesi
- Watkins, M. D. (2007, 4 Mayıs). Welcome to the Panopticon: are leaders under too much scrutiny? <https://hbr.org/2007/05/welcome-to-the-panopticon-1>
- Yang, T., Huo, D., Choy, L. H. T. ve Chau, K. W. (2023). The impact of measurement and pricing cost on rental transaction prices – evidence from the Institutional Rental Housing Market in Beijing. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 66(1), 119-140. <https://doi.org/10.1007/s11146-022-09899-9>
- Yurdakul F. ve Doğruöz, A. (2021). Seçimlerin ekonomik etkileri: Türkiye üzerine bir uygulama. *International Journal of Social Sciences*, 5(23), 290-317. <https://doi.org/10.52096/usbd.5.23.5.16>